TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 367/2025/DS-PT
Ngày: 27/6/2025
V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi

Ông Đinh Chí Tâm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:* Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 6 và ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 158/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng dân sự -chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS - ST ngày 06 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 225/2025/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025**,** Quyết định hoãn phiên tòa số 359/2025/QĐPT-DS ngày 29/5/2025 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 321/TB-TA ngày 25/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1985;

2. Ông Trịnh Xuân B, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số B, Tổ E, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L và ông B:

1. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số nhà A, đường T, Khóm D, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Dương Minh T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số nhà G, đường C, Tổ F, Ấp A, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Theo văn bản ủy quyền ngày 11/4/2025.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975;

2. Bà Nguyễn Thị Lan P, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Số E, Tổ D, Ấp C, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà P: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số nhà C, đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2025.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ngân hàng thương mại cổ phần K.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng: Ông Trần Hồng M, chức vụ Quyền Tổng giám đốc;

Địa chỉ: Số D, 42, 44, đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hồng M: Ông Ngô Văn Q, chức vụ Giám đốc – Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Đ;

Địa chỉ: Số C, đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà C, bà N có mặt tại phiên tòa; ông T có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Q vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày*:** Ngày 04/4/2018, bà L và ông B với ông H và bà P có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích đất 57,8m^2, đất ở đô thị, thửa 25, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, đất do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P đứng tên quyền sử dụng, cấp ngày 20/5/2010; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và hai bên cùng ký tên nhưng chưa công chứng, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng; bà L và ông B đưa trước cho ông H và bà P số tiền 600.000.000 đồng; thỏa thuận thời hạn 53 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bên bán phải làm thủ tục công chứng và sang tên cho bên mua; ông H và bà P đã giao toàn bộ phần đất diện tích đất 57,8m^2, đất ở đô thị, thửa 25, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Phường A, thành phố C cho bà L và ông B quản lý, sử dụng từ ngày 04/4/2018 đến nay.

Ngày 03/7/2018, ông H và bà P yêu cầu bà L và ông B đưa thêm số tiền

100.000.000 đồng; bà L và ông B có giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông H và bà P, ông H và bà P có làm biên nhận cùng ngày; số tiền chuyển nhượng còn lại, hai bên thỏa thuận đến khi hoàn thành thủ tục sang tên và bên mua nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giao đủ số tiền còn lại cho bên bán.

Sau khi chuyển nhượng, bà L và ông B đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất và sử dụng ổn định từ năm 2018 đến nay.

Sau khi hết thời gian thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng là 53 ngày nhưng ông H và bà P vẫn không tiến hành làm thủ tục sang tên đất cho bà L và ông B, mặc dù bà L và ông B nhắc nhỡ nhiều lần nhưng ông H và bà P cố tình né tránh và không thực hiện.

Sáu đó, ông H và bà P đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích đất 57,8m^2, đất ở đô thị, thửa 25, tờ bản đồ số 15 để vay tiền tại Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Đ.

Nay bà L và ông B yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P như sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 04/4/2018 đối với diện tích đất 57,8m², thửa đất số 25, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp để ông Trịnh Xuân B, bà Nguyễn Thị Mai L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu được quản lý, sử dụng phần đất nêu trên.

- Yêu cầu Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 04/4/2018 đối với diện tích đất 57,8m², thửa đất số 25, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất số LH2666/HĐTC, ngày 02/11/2022 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Lan P với Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh Đ.

***- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày*:** Khoảng năm 2017, vợ chồng ông H và bà P cho vợ chồng ông Trịnh Xuân B và bà Nguyễn Thị Mai L thuê căn nhà khung gỗ tạp, mái lợp tole, nền lót gạch tàu, vách có 01 vách tường xây, 01 vách còn lại là nhờ vách của nhà anh T1 (không biết họ và tên cụ thể), căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 57,8m^2, đất ở đô thị, thửa 25, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp,

đất do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P đứng tên quyền sử dụng, cấp ngày 20/5/2010, thỏa thuận thuê hàng tháng, thời hạn 02 năm, giá 2.000.000 đồng/tháng. Sau khi thuê nhà, vợ chồng ông B, bà L có thỏa thuận với vợ chồng ông H, bà P sửa nhà như hiện trạng ngày nay. Việc thuê nhà không có làm hợp đồng, chỉ thỏa thuận miệng. Từ ngày thuê nhà đến nay, ông B và bà L không có trả tiền thuê cho vợ chồng ông H, bà P và vợ chồng ông H, bà P cũng không có đòi.

Đến năm 2018, biết vợ chồng ông H, bà P kẹt tiền nên anh B có thỏa thuận cầm cố căn nhà và phần đất nêu trên của vợ chồng ông H, bà P, hai bên thỏa thuận cố thời hạn 05 năm, giá 01 tỷ đồng, ông B, bà L đưa trước 600.000.000 đồng vào ngày làm giấy cố đất. Sau đó khoảng 01 tháng, ông B, bà L đưa thêm cho vợ chồng ông H, bà P 100.000.000 đồng. Thời điểm cho thuê và cầm cố nhà và đất, vợ chồng ông H, bà P vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng A để vay tiền. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông, bà đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng K - Chi nhánh Đ. Việc cầm cố không có làm giấy cố đất mà làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/4/2018, vợ chồng ông H, bà P thống nhất ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.

Trong thời gian cố đất, ông B, bà L có yêu cầu vợ chồng ông H, bà P chuộc lại nhà và đất giá 1,5 tỷ (không giấy tờ, chỉ nói miệng) nhưng vợ chồng ông H, bà P không có tiền chuộc nên ông B, bà L yêu cầu vợ chồng ông H, bà P trả tiền lãi mỗi tháng là 7.500.000 đồng do ông B, bà L vay tiền để cầm cố nhà và đất. Sau đó, vợ chồng ông H, bà P không có tiền trả tiền lãi nên chỉ trả 5.000.000 đồng/tháng, trả được 08 tháng (từ tháng 02/2022 - 10/2022), việc trả tiền lãi không có làm giấy tờ nhưng có người làm của gia đình ông H và bà P nhìn thấy; vợ chồng ông H, bà P không yêu cầu ông B và bà L trả cho ông, bà tiền lãi đã trả do ông, bà không có chứng cứ chứng minh.

Nay ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P yêu cầu chuộc lại nhà và đất với giá 1,5 tỷ đồng; vợ chồng ông H, bà P trả thêm cho ông B và bà L số tiền 800.000.000 đồng, ông B và bà L có trách nhiệm trả nhà và đất cho ông, bà.

Tại phiên hòa giải ngày 19/11/2024, bà N đại diện theo ủy quyền của ông H và bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B và bà L; ông H và bà P đồng ý trả cho ông B và bà L tiền vốn vay là 700.000.000 đồng, tiền lãi theo quy định pháp pháp luật và yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2018 đến

nay. Bị đơn cam kết sẽ nộp đơn khởi kiện trong ngày 19/11/2024, hết thời gian này bị đơn không nộp đơn thì xem như không khởi kiện.

Tại phiên tòa, bà N đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P xác định giao dịch giữa hai bên là hợp đồng vay, không phải hợp đồng cầm cố hay chuyển nhượng, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B và bà L; đồng ý trả cho ông B và bà L tiền vốn vay là 700.000.000 đồng, tiền lãi theo quy định pháp luật.

***- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày*:** Vào ngày 05/11/2022 ông H và bà P có ký kết với Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh tỉnh Đ vay trả góp số tiền là 40.000.000 đồng (Khế ước số LH03457), ông H và bà P đã góp được 61 ngày với số tiền góp 192.000 đồng/ ngày (số tiền này bao gồm : Gốc + lãi+ phí thu hộ cho nhân viên trả góp).

Ngày 11/11/2022, ông H, bà P ký kết với Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh tỉnh Đ vay trả góp số số tiền là 60.000.000 đồng (Khế ước số 03460), ông H và bà P đã góp được 61 ngày kể từ ngày : 12/11/2022 đến 11/01/2023, số tiền góp 288.000 đồng/ngày (số tiền này bao gồm : Gốc + lãi+ phí thu hộ cho nhân viên trả góp). Tổng cộng đã góp được 29.280.000 đồng.

Tính đến ngày 09/8/2023 ông H, bà P còn nợ Ngân hàng số tiền là 100.320.000 đồng, (ông H, bà P có trình bày do mua bán thua lỗ bởi ảnh hưởng thị trường sau mùa dịch, có đơn xin gia hạn và cam kết đến ngày 20/12/2024 sẽ trả đủ toàn bộ số tiền nợ và đồng thời có trách nhiệm trả thêm số tiền phạt lãi quá hạn là 24%/năm + phí + thu hộ cho nhân viên trả góp hàng ngày như hai bên đã thỏa thuận)

Ngày 22/3/2024, ông H, bà P ký kết với Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đ vay số tiền 60.000.000 đồng (Khế ước số LH 040), ông H và bà P đã góp được 140 ngày kể từ ngày 23/3/2024 đến ngày 09/8/2024, số tiền góp 288.000 đồng/ngày (số tiền này bao gồm : Gốc + lãi+ phí thu hộ cho nhân viên trả góp).

Số tiền ông H, bà P còn phải góp cho ngân hàng đến hết ngày: 17/12/2024 là 130 ngày x 288.000 đồng /ngày = 37.440.000 đồng.

Ngày 23/8/2024, ông H, bà P ký kết với Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đ vay số tiền: 50.000.000 đồng (Khế ước số LH 114), ông H và bà P đã góp được 55 ngày ngày kể từ ngày 24/8/2024 đến ngày 17/10/2024, số tiền góp 240.000

đồng/ngày (số tiền này bao gồm : Gốc + lãi+ phí thu hộ cho nhân viên trả góp).

Số tiền ông H, bà P còn phải góp cho ngân hàng đến hết ngày 20/5/2025 là 215 ngày x 240.000đ/ngày = 51.600.000 đồng.

Tổng cộng ông H, bà P đã vay của Ngân hàng số tiền : 210.000.000 đồng. Đã góp được : 82.800.000 đồng. Hiện ông H, bà P còn chậm nộp số tiền là: 37.056.000 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông H và bà P trả cho Ngân hàng số tiền đến ngày 20/12/2024 là 189.360.000 đồng và lãi phạt quá hạn phát sinh từ ngày 19/11/2024 đến ngày 20/12/2024 và yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp ngày 02/11/2022 để đảm bảo tài sản thi hành án. Ngân hàng cam kết sẽ nộp đơn khởi kiện từ nay đến hết ngày 22/11/2024. Sau đó hết hạn cam kết, Ngân hàng không khởi kiện.

Tại quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS - ST ngày 06 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B đối với diện tích 57,8m² trong phạm vi các mốc 1, A, B, 2, 3, 4, 1 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C), loại đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại Phường A, thành phố C; đất do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P đứng tên quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B có trách nhiệm trả tiếp cho ông H và bà P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 300.000.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Đề nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P ngày 06/10/2022, đối với phần đất đo đạc thực tế diện tích 57,8m², loại đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại Phường A, thành phố C để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số LH2666/HĐTC, ngày 02/11/2022 giữa ông H và bà P với Ngân hàng là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm quy định pháp luật.

Đối với hợp đồng tín dụng giữa ông H và bà P ký kết với Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh tỉnh Đ, căn nhà trên đất, hợp đồng cố đất và tiền vay, các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này các đương sự có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác.

Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng cộng là 4.409.680 đồng, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà L nên ông H và bà P phải chịu. Chi phí này ông B và bà L đã tạm ứng và chi xong nên ông H và bà P có trách nhiệm nộp để trả lại cho ông B và bà L.

Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo các biên lai số 0012084 ngày 27/3/2023 và biên lai số 0013104 ngày 28/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, như vậy bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B còn phải nộp tiếp số tiền 14.100.000 đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 21/3/2025 ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H, bà P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Chị C đại diện theo ủy quyền của bà L, ông B không đồng ý theo yêu cầu của ông H, bà P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa.

Đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

- Đối với đương sự: đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về việc giải quyết vụ án dân sự: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà P; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS - ST ngày 06 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P là bị đơn kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật Tố dân sự năm 2015.

[2]. Xét ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P kháng cáo yêu cầu

Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 04/4/2018 ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B phần đất diện tích 57,8m², loại đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại Phường A, thành phố C; giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, bà L và ông B đã đưa cho ông H và bà P số tiền 600.000.000 đồng và hẹn sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, gửi hồ sơ đến một cửa sẽ trả đủ và hẹn 53 tháng sau sẽ thực hiện việc công chứng hợp đồng do thời điểm chuyển nhượng ông H và bà P đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng TMCP S (S1). Đến ngày 03/7/2018, ông H và bà P nhận thêm của ông B và bà L số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 700.000.000 đồng nhưng đến nay ông H, bà P vẫn không tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông B, bà L. Ông H và bà P cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/4/2018 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng vay, việc ông B bà L được sử dụng nhà là do ông H, bà P cho ông B, bà L thuê lại giá 2.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, ông H, bà P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy không tuân thủ về mặt hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong hơn 2/3 nghĩa vụ và đã nhận nhà, xây dựng lại nhà mới và nhận đất sử dụng từ năm 2018 đến nay. Do đó, ông B và bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự. Đồng thời tại giai đoạn phúc thẩm ông H, bà P cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà P.

[3]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 06/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[4]. Xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà P; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS - ST ngày 06 tháng 3

năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[5]. Do yêu cầu kháng cáo của ông H, bà P không được chấp nhận nên ông H, bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[6]. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS - ST ngày 06 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Lan P.

2- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS - ST ngày 06 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B đối với diện tích 57,8m² trong phạm vi các mốc 1, A, B, 2, 3, 4, 1 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C), loại đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại Phường A, thành phố C; đất do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P đứng tên quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B có trách nhiệm trả tiếp cho ông H và bà P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 300.000.000 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Đề nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P ngày 06/10/2022, đối với phần đất đo đạc thực tế diện tích 57,8m², loại đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại Phường A, thành phố C để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số LH2666/HĐTC, ngày 02/11/2022 giữa ông H và bà P với Ngân hàng là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm quy định pháp luật.

Đối với hợp đồng tín dụng giữa ông H và bà P ký kết với Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh tỉnh Đ, căn nhà trên đất, hợp đồng cố đất và tiền vay, các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này các đương sự có tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác.

Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng cộng là 4.409.680 đồng, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà L nên ông H và bà P phải chịu. Chi phí này ông B và bà L đã tạm ứng và chi xong nên ông H và bà P có trách nhiệm nộp để trả lại cho ông B và bà L.

Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo các biên lai số 0012084 ngày 27/3/2023 và biên lai số 0013104 ngày 28/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, như vậy bà Nguyễn Thị Mai L và ông Trịnh Xuân B còn phải nộp tiếp số tiền 14.100.000 đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm

Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Lan P mỗi người phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền

600.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0003336 ngày 26/3/2025 và biên lai số 0003338 ngày 27/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

5. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

6. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS - ST ngày 06 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- Phòng TT KT và THA-TAT;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tr).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước